Budi Karya Sumadi

"Jadi *Theme Park* Terbaik

Setelah berusia 12 tahun—didirikan pada tahun 1992, mulai Juli ini PT Pembangunan Jaya Ancol (PJA) memasuki era baru. Badan Usaha Milik Daerah (BUMD) DKI Jakarta yang mengelola Taman Impian Jaya Ancol itu go public *dengan menawarkan harga perdana Rp1.025. Seperti juga kepeloporannya sebagai taman rekreasi yang mempunyai aneka wahana permainan dan hiburan, PJA adalah BUMD pertama di Indonesia yang masuk bursa saham dengan mencatatkan diri di Bursa Efek Jakarta (BEJ).*

"Istilahnya kami seperti tes air, apakah dengan go public *ini akan lebih memberi manfaat atau tidak, baik bagi perusahaan, masyarakat juga karyawan," kata Presiden Direktur PT Pembangunan Jaya Ancol ini. Itulah sebabnya jumlah saham yang diluncurkan "cuma" 10%. "Kami tidak mau memberikan resiko yang banyak," katanya lagi.*

Budi yakin pasar akan merespon baik saham perusahaannya. Apalagi melihat, dengan core business *rekreasi yang tidak berfluktuasi seperti properti—demikian katanya—selama 10 tahun terakhir PJA tidak pernah merugi. Lalu untuk apa dana yang didapat? Apa rencana perusahaan yang menargetkan diri untuk tumbuh antara 15-20% per tahun ini? Berikut ini kutipan wawancara* Properti Indonesia *dengan mantan Direktur PT Bintaro Jaya yang didampingi oleh Waluyo, Wakil Direktur PT Pembangunan Jaya Ancol bidang resor.*

Apa alasan melakukan *go public* ?

Tujuan kami melakukan *go public* ada 3, yaitu untuk transparansi, meningkatkan kinerja, dan upaya mendapatkan dana. Hal ini penting karena dari situlah kami bisa menjabarkan pekerjaan-pekerjaan kami.

Selain itu, selama ini pemegang saham sudah melihat perusahaan ini baik. Bisa memberikan pelayanan terbaik tidak cuma ke pemegang saham, juga bagi masyarakat, dan menjadi pembayar pajak yang baik ke pemerintah. Jadi kami ingin terus bisa mempertahankan hal itu, kalau bisa lebih baik.

Untuk transparan, salah satu jalannya adalah *go public*. Karena perusahaan mesti membuat laporan keuangan rutin, diaudit oleh konsultan keuangan secaralebih detil, dikaji ulang oleh BEJ dan Bapepam. Jadi memang benar-benar banyak yang melihat.

Berapa saham yang akan dilepas dan kenapa hanya sebesar itu?

Kami adalah BUMD yang pertama kali *go public*. Bisa dikatakan sebagai *pilot project* untuk seluruh BUMD yang tidak hanya di

DKI Jakarta, bahkan di seluruh Indonesia. Jadi istilahnya seperti tes air, apakah dengan *go public* ini akan lebih memberi manfaat atau tidak bagi perusahaan, masyarakat, juga bagi karyawan. Karena itu pula kami tidak mau memberikan resiko yang banyak, cukup 10% dulu.

Lalu berapa besar delusi untuk masing-masing pemegang saham?
Sebelumnya saham Pemda DKI 80% dan PT Pembangunan Jaya sebesar 20%. Nanti, kepemilikan Pemda DKI berkurang 8% dan Jaya 2%.

Berapa dana yang akan didapat dan untuk apa dana tersebut?
Lebih dari Rp80 miliar. Dana itu akan dipakai untuk pengembangan lahan dan setoran modal. *Overall* kami adalah kombinasi dari kegiatan rekreasi dan properti. Kelebihan dari PT Pembangunan Jaya Ancol adalah mendapat kepastian pendapatan dari kegiatan rekreasi yang *growth*-nya baik.

Rencana pengembangan apa yang akan dilakukan dalam waktu dekat?
Kami akan mengembangkan pantai karnaval, jalan-jalan di Ancol Barat dan merenovasi gelanggang renang. Pantai karnaval itu akan kami jadikan sebuah *beach club*. Lahannya kami siapkan seluas 30-40 Ha, dan investor yang membangun sesuai fungsi yang akan masuk di sana.

Dalam waktu dekat ini yang akan dibangun adalah *music stadium* dengan kapasitas 10 ribu orang. Selama ini kan untuk acara-acara konser biasanya di stadion terbuka, nah ini bisa di dalam ruang. Sebenarnya lebih bersifat *multipurpose stadium*, tapi memang secara khusus kami arahkan untuk *music stadium*. Sebab untuk sebuah pertunjukkan musik, *mechanical electrical requirement*-nya lebih dari sebuah stadion olah raga, terutama untuk hal suara. Jadi kalau sudah didesain untuk musik, tidak masalah untuk kegiatan lain. Selain stadion, di situ juga akan ada kafe-kafe *entertainment*, lalu hotel bintang 4 dan diskotik. Kami memang memangsa pasar kelas yang lebih tinggi dari yang selama ini yang banyak masuk ke Ancol.

Investornya siapa?
Sudah ada, tapi belum bisa menyebutkan, karena masih belum *sign agreement*, tapi sudah pasti. Yang jelas mereka adalah konsorsium yang terdiri dari 4-5 perusahaan dan sudah punya pengalaman untuk mengelola properti, area hiburan. Karena itu kami harapkan mereka cukup kuat untuk mengelola ini.

Lokal atau asing?
Lokal, karena mereka lebih tahu.

Bagaimana pola kerjasamanya?
Ini dijalankan dengan cara BOT selama 20-25 tahun. Jadi selama 25 thn, kami mendapat *sharing* sebanyak 6-10%. Selain kami dapat *share*, mereka sendiri menimbulkan bangkitan pengunjung. Kalau ada 10 juta saja yang datang ke sana, kami bisa mendapat Rp10 miliar.

Target pengunjungnya?
Sekitar 1,1 juta-lah. Sebab dari *stadium* saja, untuk sekali pertunjukan bisa 10 ribu, bagaimana kalau ada 4 kali pertunjukan, belum dari yang lain. Arena ini memang punya keunikan sendiri, beda dari yang lain.

Berapa investasinya?
Lebih dari Rp200 miliar.

Rencananya kapan pembangunan dilakukan?
Insya Allah akhir tahun ini sudah mulai dibangun dan selesai tahun 2006. Karena setidaknya perlu masa pembangunan selama 14 bulan.

Apa rencana lainnya?
Kami juga akan membuat Dunia Atlantis, yaitu revitalisasi dari gelanggang renang. Luasnya sekitar 12 Ha. Memang tidak sebesar Dunia Fantasi, tapi akan menjadi *theme park* kedua di Ancol, dengan *basic* air. Jadi ada wahana-wahana baru yang juga menegangkan dan semuanya berkaitan dengan air. Sekarang masih dalam tahap perencanaan, dan selesai seluruhnya di tahun 2006.

Berikutnya akan kami revitalisasi gelanggang samudera, menjadi *theme park* dengan basic kelautan (*ocean*) bernama Dunia Petualangan. Kombinasi antara eksibisi fauna laut dengan wahana modern. Jadi tidak lagi menggunakan binatang sebagai produknya, tapi ada film, animasi, dan lain-lain.

Bagaimana dengan Pasar Seni?
Pada tahun70-an sampai awal 90-an, sebelum ada galeri-galeri, Pasar Seni pernah cukup berpengaruh dalam dunia seni Indonesia. Tapi kemudian, muncul di mana-mana kegiatan yang biasa

dilakukan di Pasar Seni, untuk itu Pasar Seni harus mereposisi diri, sehingga masih tetap bisa eksis. Nah, sekarang kami lagi mencari bentuk, apa yang pas untuknya.

Tidak ada rencana bangun *cottage* seperti Pondok Putri Duyung?
Tidak, hotel saja. Kalau *boutique hotel* 'kan memang harus sedikit, karena segmen terbatas.

Apakah untuk pengembangan wahana dan fasilitas juga menggandeng investor?
Kami pakai 2 skim. Skim untuk pengembangan lahan serta bangun prasarana dan sarana, kami undang investor. Untuk wahana-wahana yang sudah ada, kami akan kembangkan sendiri.

Bagaimana dengan pengembangan properti?
Kami memang lebih berkonsentrasi sebagai *land developer*. Artinya kami upayakan pola kerjasama dengan *sub-developer*, selain juga tetap menjual kavling-kavling siap bangun untuk kelas menengah atas. Tapi untuk produk *townhouses, shophouses* dan apartemen, kami kerjasamakan dengan *sub-developer*.

Kami sudah mengembangkan 300-400 unit ruko di Pademangan (lahan di seberang Ancol, ***red.***). *Town houses* sebagian kami sudah bangun sendiri, sebagian dibangun bersama investor. Kami juga bangun apartemen, Puri Marina dan Marina Mediterania. Kami harapkan dengan melibatkan *sub-developer* itu bisa mendapat lebih banyak pasar. Sebab, pasar Jakarta Utara itu polanya *buyer get buyer*, pembeli datang dari kelompoknya dia.

Berapa investor yang sudah diajak kerjasama?
Ada lima. Seperti Puri Marina bekerjasama dengan Setia Citra, dan Marina Mediterania dengan Grup Agung Podomoro.

Berapa luas lahan untuk *real estate*/properti?
Dari 447 Ha yang kami miliki, 130 Ha untuk rekreasi, 30 Ha untuk Pantai Karnaval, nah sisanya untuk properti. Termasuk di area properti itu adalah area industri seluas 100 Ha di Ancol Barat yang sudah habis terjual dan kami tidak akan kembangkan lagi. (**Mulyono**: Malah menurut saya, mungkin pemda akan merelokasi ke daerah lain, melihat pengembangan rekreasi di Ancol, **red.**).

Kalau sudah *go public* berarti perusahaan harus terus mengembangkan aset. Bagaimana Ancol melakukannya?
Masih banyak lokasi di sekitar sini yang bisa kami bebaskan. Kami juga akan mendapat tambahan lahan seluas 60 Ha di Ancol Barat dan sudah kami selesaikan seluas 24 Ha. Untuk pengembangannya kami juga akan mengajak investor. Peruntukannya sendiri adalah untuk apartemen, komersial dan *landed houses*. Kami juga sudah membebaskan lahan seluas 30 Ha di seberang (daerah Pademangan, ***red.***) untuk dikembangkan sebagai *mixed use area*.

Untuk lahan baru di Ancol Barat sudah ada investornya?
Beberapa sudah bicara, tapi belum selesai.

Ancol lebih dikenal sebagai *integrated recreation area*, dengan juga dikembangkan properti, mau kemana Ancol di masa depan?
Semuanya memang kami buat saling mengisi, dengan tetap *core business*-nya rekreasi. Karena rekreasi itu akan ada sepanjang masa, tidak berfluktuasi seperti properti. Kalau properti untuk kami lebih bersifat *quick yielding*. Memang kami akan lebih berkonsentrasi pada rekreasi dan Dunia fantasi, Gelanggang Samudera serta Gelanggang Renang yang sudah direnovasi akan menjadi *anchor* Ancol.

Selama ini, bagaimana pertumbuhan laba perusahaan?
Sebesar 15%, itu laba maupun *revenue*. Dengan *go public* rencananya bisa sampai 20%.

Sepanjang umur PJA, pernah ada catatan merugi?
Insya Allah, selama 10 tahun ke belakang tidak ada. Kami tidak pernah rugi.

Berapa target pendapatan tahun ini?
Sebesar Rp 550 miliar.

Apa visi dan misi perusahaan sebagai pengelola *integrated recreation area*?
Kami punya visi dan misi untuk menjadi yang terbesar dan terbaik di Asia Tenggara. Kalau yang terbesar, selama ini Ancol sudah, tidak ada *theme park* yang lebih besar dari Ancol di Asia Tenggara. Tapi jujur kami katakan, layanan kami masih kalah dengan Sunway Lagoon di Malaysia dan Sentosa Island, Singapura. Untuk itu kami harus memperbaiki dan melakukan renovasi sehingga memungkinkan pertumbuhan yang lebih baik. *Go public* saja memang tidak cukup untuk membuat usaha ini tumbuh. Kami harus punya program-program yang baik untuk meningkatkan kapasitas melalui kerjasama dengan investor-investor. ■